

Årsredovisning för  
**SSF Samhällsfastigheter AB**

559128-6942

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-03. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av**

Fredrik Engberg  
Styrelseledamot

2024-06-03

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för SSF Samhällsfastigheter AB, 559128-6942, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

SSF Samhällsfastigheter AB med säte i Stockholm, ett dotterbolag till Svenska Samhällsfastigheter AB (publ), 559014-9919, äger, utvecklar och förvaltar samhällsfastigheter i Sverige.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget fusionerats med dotterbolaget SSF Salus AB, 556994-3938 och SSF Adelöv AB, 559396-6293 och blev därigenom direkt ägare till fem vårdfastigheter som bolaget senare sålde.

Bolaget har under året förvärvat SSF Långared AB, 559325-6950, man har även sålt bolagen SSF Fullerö AB, 5590245-0817, Svenska Samhällsfastigheter Löten AB, 559286-5223, Svenska Samhällsfastigheter Lindbacken AB, 559130-0982 och Svenska Samhällsfastigheter Ultuna AB, 559084-9476. Efter försäljningarna äger bolaget endast fastighetsbolag som har vårdboenden.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	5 505 829	135 000	1 193 453	1 286 420
Resultat efter finansiella poster	-90 986 026	-1 930 984	-3 816 244	-2 886 375
Soliditet %	29,7	59,3	83,6	89

#### Kommentar till flerårsöversikt

Bolaget har fått en ökad nettoomsättning under året då de efter fusionen fick in intäkter på de fastigheter som fanns i de upplösta bolagen.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 164	150 929 561	-1 736 481
Balanseras i ny räkning		-1 736 481	1 736 481
Fusionsdifferens		13 301	
Årets resultat			-91 591 748
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>174 164</b>	<b>149 206 381</b>	<b>-91 591 748</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	149 206 381
Årets resultat	-91 591 748
<b>Summa</b>	<b>57 614 633</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	57 614 633
<b>Summa</b>	<b>57 614 633</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		5 505 829	135 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 505 829</b>	<b>135 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-366 945	0
Övriga externa kostnader		-633 171	-329 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 708 713	0
Övriga rörelsekostnader	2	-81 123 051	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-83 831 880</b>	<b>-329 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-78 326 051</b>	<b>-194 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 203 272	260 984
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	5	-4 950 863	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-8 912 384	-1 997 465
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 659 975</b>	<b>-1 736 481</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-90 986 026</b>	<b>-1 930 984</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	194 503
Förändring av periodiseringsfonder		-120 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-120 000</b>	<b>194 503</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-91 106 026</b>	<b>-1 736 481</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-485 722	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-91 591 748</b>	<b>-1 736 481</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	149 213 277	240 585 052
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>149 213 277</b>	<b>240 585 052</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 213 277</b>	<b>240 585 052</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		49 334 220	10 988 937
Övriga fordringar		77	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 308	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>49 357 605</b>	<b>10 988 937</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		235 540	103 526
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>235 540</b>	<b>103 526</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>49 593 145</b>	<b>11 092 463</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>198 806 422</b>	<b>251 677 515</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		174 164	174 164
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 164</b>	<b>174 164</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		149 206 381	150 929 561
Årets resultat		-91 591 748	-1 736 481
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>57 614 633</b>	<b>149 193 080</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 788 797</b>	<b>149 367 244</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 584 169	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 584 169</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	45 610 000
Leverantörsskulder		5 000	47 625
Skulder till koncernföretag		138 895 795	56 309 583
Skatteskulder		495 661	0
Övriga skulder		0	51 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 000	291 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>139 433 456</b>	<b>102 310 271</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>198 806 422</b>	<b>251 677 515</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningar genom fusion	99 598 911	0
Försäljningar/utrangeringar	-99 598 911	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Genom fusion	-6 162 191	0
Årets avskrivningar	-1 461 678	0
Försäljningar/utrangeringar	7 623 869	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 178 164	260 984

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-5 507 834	-1 024 130

## Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 585 052	162 499 402
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	6 954 539	78 085 650
Fusion	-78 222 650	0
Försäljningar	-82 652 801	0
Lämnade aktieägartillskott	67 500 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>154 164 140</b>	<b>240 585 052</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
<b>Förändringar av nedskrivningar</b>		
Årets nedskrivningar	-4 950 863	0
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-4 950 863</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>149 213 277</b>	<b>240 585 052</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	0	78 171 389
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>78 171 389</b>

## Not 7 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

<i>Nuvarande namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Svenska Samhällsfastigheter AB	559014-9919	Stockholm

### Kommentar till not

Moderföretaget i den minsta koncernen där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Svenska Samhällsfastigheter AB med organisationsnummer 559014-9919 med säte i Stockholm. Med hänvisning till årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning för SSF Samhällsfastigheter AB.

## Underskrifter

Stockholm

Peter Bornvik 2024-04-18  
Peter Bornvik Datum  
Styrelseordförande

Fredrik Engberg 2024-04-18  
Fredrik Engberg Datum  
Styrelseledamot

Martin Schmidt 2024-04-18  
Martin Schmidt Datum  
Styrelseledamot

Jonas Vestin 2024-04-18  
Jonas Vestin Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SSF Samhällsfastigheter AB, org.nr 559128-6942

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SSF Samhällsfastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SSF Samhällsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SSF Samhällsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av SSF Samhällsfastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SSF Samhällsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 18 april 2024

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor